الائتمان الايجاري كاداة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية

أ. **عاشور مزريق**
أ. **محمد غربي**
جامعة الشلف

تمهيــد:

تؤدي المؤسسات الصناعية الصغيرة والمتوسطة دوراً هاماً، في دول العربية لا يقل عنه في كثير من الدول الأخرى، سواء منها المتقدمة والنامية، بصفتها تساهم في النمو الاقتصادي الوطني وتخلق فرصاً للعمل. لذلك، فإن الدول المتقدمة الأعضاء في منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي، سنت تشريعات تستهدف تمكين المشروعات الصغيرة والمتوسطة من الوصول إلى الاعتمادات المالية، والدعم الفني، والحوافز الضريبية، والأسواق. لكن في معظم الدول النامية، لا تحظى هذه المشروعات إلا بدعم محدود من الحكومة، غير أ ا تنجح في الاستمرار والنمو، بفضل قدر ا على التجديد والتوصل إلى طرائق مبتكرة في الإنتاج والتسويق. فالمشروعات الصغيرة والمتوسطة، تميل بحكم طبيعتها، إلى الابتكار. وكما يقول جوزف شومبيتر، فإن **الابتكار وروح الإبداع عامل أساسي من عوامل الإنتاج، شأنه** في **ذلك شأن رأس المال واليد العاملة والريع.**

ونظراللصعوبات المالية التي تواجهها المؤسسات الصناعية في الحصول على الموارد المالية من جهة وارتفاع معدلات الفائدة القروض المحصل عليها منجهة اخرى دفعت ا الى البحث عن بدائل تمويلية اقل كلفة كالائتمان الايجاري الذي يمكن المؤسسة من مواجهة نقص رؤوس الأموال و بصفة خاصة عجز مصادر التمويل الذاتي وحيازة وسائل الانتاج الضرورية ، ويقد يم تمويلا كاملا لقيمة الأصل المستأجر .

اولا:تعريــــف الائتمــــان الايجــــاري:

يسمى بعدة تسميات منها **الايجار التمويلي** ، **التمويل بالايجار** ، **الاعتماد الايجاري** و قد اعطيت تعاريف مختلفة لهذه التقنية التمويلية ، الا أ ا تؤدي الى نفس المعنى فالبعض منها يركز على **الجوانب القانونية** و البعض الآخر يركز على **جوانب الاقتصادية** من التعاريف لتوضيح المعنى أكثر و تقريب المفاهيم.

فالائتمان الايجاري هو "عقد ايجار مع خيار الشراء ، تعتبر كتقنية تمويل من التقنيات الأخرى ، ذلك لأن المؤسسة بعد اختيار الاستثمار تتوجه الى مؤسسة مالية تختص بقرض الايجار بحيث تطلب منها شراء الأصل لفائد ا ، ثم تقوم بتأجيره لها ، و هنا المؤسسة هي التي تقوم باختيار استثمار المؤجر ، اذا هناك تحويل لجزء من دور المؤسسة للغير ، و قد يقع محل القرض الايجار على مباني فيرد به هنا قرض ايجار عقاري ، أو معدات في هذه الحالة يصبح قرض ايجار منقولات " (1)

كما يعرف على انه " هو ايجار الأصل من أجل استعمال مهني مع وعد احادي بالبيع لصالح المستاجر ، وذلك بعد انقضاء مدة العقد ، مقابل سعرتم الاتفاق عليه ".(2)

فهوعبارة عن " عملية مصرفية يقوم بموجبها بنكا أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك بوضع الآلات أو معدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الايجار مع امكانية التنازل عنها في اية الفترة المتعاقد عليها ، و يتم التسديد على أقساط يتفق بشأ ا تسمى ثمن الايجار".(3)

و يعرف بأنه "أسلوب من أساليب التمويل يقوم بمقتضاه الممول (المؤجر) بشراء أصل رأسمالي تم تحديده ووضع موصفاته بمعرفة المستأجر الذي يستلم الأصل من المورد على أن يقوم بأداء قيمة ايجارية محددة للمؤجر كل فترة زمنية معينة مقابل استخدام و تشغيل هذا الأصل".(4)

و من هذه التعاريف المقدمة يمكن اعتبار الائتمان الايجاري "**تقنية تمويل الاستمارات تتم عن طريق عقد** بين **المؤجر ، المستاجر لتأجير أصل منقول أو عقا رخلال مدة معينة مقابل التزام المستاجر بدفع أقساط "** .

و منه يتضح ان الائتمان الايجاري يبرز في التعامل به ثلاثة أطراف:

الاول/ المستأجر : هو شخص طبيعي أو معنوي يرغب في تطوير طاقته الانتاجة دون أن تتوفر له الموارد المالية ، وقد اعطي للمتساجر الحق في التفاوض مع المورد بناءا على موافقة كتابية من المؤجر و مع ذلك تكون علاقته مباشرة مع المؤجر و لاتربطه علاقة مباشرة مع المورد الا في حدود معينة و هو التفاوض على المال المستأجر و استلامه في الأوقات التي يصرح له المؤجر بذلك و من ثم فهي علاقة غير مباشرة.

(1) :S.Greiffths fj.Degos ,GestionFinanciere :Analyse a la stratégie ,Organiation Paris ; 1997 p : 18

(2) : G. Royer f . A . Choiner . La Banque et entreprie . Pari Renue Banque ;1992 . P : 147.

(3) الطاهر لطرش : تقنيات البنوك،ديوان مطبوعات الجامعية -الجزائر –1988 ، ص 69

(4) سمير محمد عبد العزيز ، التاجير التمويلي ،مطبعة الاشعاع ، ط1 ، الاصكندرية ،2001 ، ص:80.

الثاني/ المؤجر : و الطرف الثاني في التعاقد الذي يتم مع المستاجر و المالك للأصل المستاجر ،بمعنى آخر هو كل شخص طبيعي او معنوي يباشر عمليات الائتمان الايجاري ، ويكون المؤجر بنكا أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك.

الثالث/ المورد : هو الطرف الذي يتلقى منه المؤجر مالا يكون موضوعا للائتمان الايجاري ، أو هو المنتج السلع الانتاجية محل العقد الخاص بالائتمان.

وقد تختلف عدد الأطراف في الائتمان حسب الاتفا ق في العقد فقد تكون العلاقة الثنائة بين المالك و المستأجر كما قد تكون ثلاثية كما تقدم شرحه و رباعية بين الشركة الممولة لقيمة الآلة بآلة و المستأجر و المصنع و شركة الصيانة التي تقوم بصيانة الآلة حتى تضمن رجوعها الى الشركة المالكة في الحالة المناسبة و خماسية اذا ما دخلت شركة اعادة التأمين في العقد في حالة اذا ماكانت المعدات كبيرة مثل الطائرات ، و سداسية اذا ماحدث مشاكل تقوم شركة التأمين الأم بدفع التأمين للشركة المالكة ، وسباعية اذا مادخلت البنوك كمقرض لشركة مالكة الآلة لسداد قيمة المعدات للجهة المصنعة لتلك الآلات يقوم بامضاء عقد تأجيري مع المؤجر مع وعد المصرف (المؤجر) ببيعها للعمل عن طرق أقساط متفق عليها في اية المدة.

ثانيا خصائص الائتمان الايجاري :

1- الأصل الممول : و يقصد به محل أو موضوع العقد و يمكن أن يكون عقارا أو منقولا أو حتى أسهم للاستعمال المهني والمؤجر يمول عادة الأصول الموحدة التي يسهل بيعها في حالة وقوع نزاع بين المؤجر و المستأجر و يمكن ايضا أن يمول التجهيزات المتخصصة ، و هنا تقل درجة الضمان الذي تقدمه ملكية هذه التجهيزات للمؤجر على عكس الحالة الأولى ، و غالبا ما تكون الأصول الممولة أصولا جديدة و هذا لايمنع من تمويل أصول مستعملة و ذلك يتوقف على مدى ملائمة مدة العقد لحياة الأصل.

2- مدة العقد :ترتبط مدة التشغيل الاقتصادي للأجهزة و الآلات و تحديد هذه المدة هو معيار افتراضي يتفق عليه أطراف العلاقة ، و غالبا ما تراع فيه المعايير الموضوعية كالمواصفات التقنية للآلة ، الحساب الضريبي للاهتلاكات ،وظروف المؤسسة الانتاجة و غيرها ، تتغير المدة حسب نوعية الأصل فتمتد من ثلاث سنوات للآلات و التجهيزات و عشر (10) سنوات للتجهيزات الثقيلة و العقارات أو أكثر حسب الحالة.

3- الأقساط: ان دفع ثمن الاستثمار يتم عادة على أساس أقساط دورية (فصلية، سداسية ،سنوية) تشمل جزء من رأس المال الأساسي المحمل لتلك السنة مضافا اليه العائد (الفائدة) الذي تتحصل عليه المؤسسة المالية ، ويتضمن هذه الأقساط كذلك مصاريف أخرى تتعلق بالتأمين و الصيانة ، و تحديد هذه الأقساط بطريقة تعاقدية بين الجهتين ، و تجدر الاشارة الى ان هذه الأقساط لا تكون متساوية من حيث المبدأ، ، بل تكون في سنوات الأولى من عمر الاستثمار كبيرة ، و تتجه نحوالتناقص مع تقادم المشروع و السبب في ذلك انخفاض قيمة التجهيز تدريجيا مع الزمن .

4- خيار الشراء :قرض الايجار هو عقد مع خيار الشراء حيث أنه تتاح في اية العقد للمؤسسة ثلاث خيارات:

- اما ان تطلب تجديد أو تمدد عقد الايجار.
- اما أن تشتري ائيا هذا الاستثمار بسعر يتق عليه يسمى القيمة المتبقية.
- اما أن تعيد الأصل ائيا الى المؤسسة المالية و بالتالي تتوقف عن استعماله و تنتهي علاقة القرض القائمة بينهما.

5- الضمانات :تعتبر الملكية الضمان الأول بالنسبة للمؤجر ، وقد تكون هناك ضمانات أخرى لفائدة المؤجر ، كما يمكن الحصول أحيانا على تعهد من المورد باسترجاع الأصل ، أو تعهد للمساعدة في بيعه.

6- صيانة و تأمين الأصل :ترجع صيانة و تأمين الأصل (مسؤولية مدنية و تامين للضرر) الى المستاجر في حالة قرض ايجار مالي .بالاضافة الى هذه الخصائص التي ترتبط بالشكل القانوني لقرض الايجار تبرز خصائص أخرى تتعلق بالحقيقة الاقتصادية له [1] فهي علاقة مركبة ذات ثلاث أبعاد:يعبر عنها بالمعادلة البسيطة التالية (مورد وسيط مالي مؤسسة اقتصادية)

ب- قرض عيني و انتاجي: القرض الايجاري من ناحية الفكر و الموضوع هو عملية مالية ، و لكن حقيقته التطبيقية أنه قرض عيني و ليس نقديا ، يعكس القرض المصرفي و المال العادي معنى ذلك أنه لا يمنح في صورة نقدية ، أو فتح اعتماد أو مايشبه ذلك بل هو ينصب على تسليم المشروع المقترض للأجهزة و الآلات المختارة سلفا من قبله ، بواسطة المؤسسات المالية و المصرفية التي حصلت عليه نتيجة شرائها من الموردين.

ج- قرض طويل الأجل :حيث ان الأمر يتعلق بتمويل أجهزة وسلع انتاجية ، يكون من أهم خصائص هذا القرض ارتباطه بالمدة الطويلة و المدة المتوسطة ، ولقد ساهم هذا القرض في حل مشكلة التوظيف طويل الأجل ، و توفير الموارد اللازمة لذلك بعد أن كانت هناك صعوبة في أن توفر مصادر التمويل التقليدي الموارد الكافية لتغطية التجهيزات الانتاجية ذات التشغيل المستمر . ويرجع ذلك الى طول المدة و مخاطرها ، وتقلبات سعر الفائدة و الضمانات المطلوبة ، فقد حل هذا القرض مشكلة تحويل الموارد الادخارية من التوظيف قصير الأجل ، الى التوظيف طويل الأجل و تم التوفيق بين اعتبارات السيولة من جانب المدخرين و اعتبارات التجميد المتوقع للمدخرات في التوظيف الاستثماري طويل الأجل.

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

(1):مصطفى رشدي شيحة ، . النقود والمصارف والائتمان، الدار الجامعية الحديثة،ط1،الاسكندرية : 314..

ثالـثا / أنـوع الائتمـان الايجـاري .

يختص هذا المطلب بدراسة العديد من أنواع ائتمان الايجاري ، وذلك حسب الزاوية التي يتم منها النظر اليه و ذلك باعطاء تصور وفهم أكثر و أشمل للائتمان الايجاري حيث يتم التعرض لأهم أنواع الائتمان الايجاري .

1- الائتمان الايجاري حسب طبيعة العقد : ينقسم هذا النوع الى ائتمان ايجاري مالي و ائتمان ايجاري عملي .

أ- الائتمان الايجاري المالي: يطلق عليه أيضا بالتأجير الراسمالي أ و التأجير الدفع الكامل و هذا النوع من الائتمان الايجاري يمثل مصدرا تمويليا للمؤسسة المستأجرة حيث يمنح للمستأجر امكانية شراء الآلات في اية فترة العقد ، و لايمكن الغائه أو فسخه الا بموافقة طرفي العقد المؤجر و المستاجر، ويكون عقد الايجار المالي لفترة زمنية معينة تتفاوت حسب طبيعة نوع الأصل ، ففي حالة المعدات غالبا ما تكون مدة العقد نصف مدة الحياة الانتاجية على الأقل أما المباني فتكون مدة التعاقد 20 سنة فأكثر .

في الجزائر يعرف الائتمان الايجاري المالي حسب المادة الثانية من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالائتمان الايجاري " يعتبر ائتمان الايجاري مالي اذا تم تحويل كل الحقوق أو الالتزامات و المنافع و المساوىء و المخاطرة المرتبطة بملكية الأصل المعني الى المستاجر و يعني ذلك أن مدة عقد الائتمان ايجاري كافية لأن تسمح للمؤجر باستعادة كل نفقات رأس المال مضافا اليها مكافأة هذه الأموال المستثمرة " و يتضمن الائتمان الايجاري المالي الخطوات التالية (1) :

- يختار المستأجر الأصل الذي هو بحاجة الى استخدامه ، و يتفاوض مع صانع أو مورد هذا الأصل على قيمة شراء و شروط تسليمه.
- تتصل هذه الشركة ببنك (أو شركة مؤجرة) و تتفق معه بعقد على أن يشتري البنك هذا الأصل من المورد وأن يؤجره لشركة مباشرة و بذا الشكل تحصل الشركة على الأصل و تقوم بدفع الايجار الى البنك على دفعات متساوية في فترات متتالية تساوي في مجموعها قيمة شراء الأصل بكامل ، بالاضافة الى عائد معين على الاستثمار للبنك كمؤجر كما ان للشركة المستأجرة حق الخيار في تجديد عقد استئجار الأصل ثانية بعد انتهاء مدة الأصل للاستئجار

الأساسية بايجار مخفض و لكن لا يحق للشركة الغاء العقد الأساسي قبل دفع مجمل التزاما ا أي مجمل قيمة شراء الأصل بالاضافة الي عائد البنك .

ويوجد ثلاثة أنواع للائتمان الايجاري المالي :

أ.1- البيع ثم الاستئجار يمكن اعتبار البيع ثم الاستئجار على أنه عقد بين مؤسسة وطرف آخر قد تكون شركة تأمين او مؤسسة مالية أخرى أو شركة تأجير مستقلة ، و بمقتضى هذا الاتفاق تقوم المنشاة التي تملك أرضا أو مباني أو معدات ببيع احدى هذه الاصول الى المؤسسة المالية في نفس الوقت توقع عقدا مع نفس المؤسسة المالية باستئجار نفس

(1):محمد سمير عبد العزيز –المرجع السابق .ص :75.

الأصل لمدة محددة و بشروط خاصة يتفق عليها ، الشركة البائعة (المستاجر) تتلقـى فـورا قيمة الاصل من المشتري (المؤجر) في نفس الوقت ستبقي الأصل المباع عندها للانتفاع به.وتتم عملية دفع الايجار في صورة دفعات متساوية سنويا حيث تساوي في مجموعها قيمة شراء الاصل بكامله بالاضافة الى عائد للمؤجر. و عليه نستنتج أن هذه العملية تشبه عملية تسديد القرض المرهون بعقار.

و حتى تتم هذه الصفقة لا بد من توفير شروط نذكر منها مايلي :

* أن يكون الغرض من التأجير معروف و مقبول من كلا الطرفين.
* تستهدف الصفقة التجهزات أو الأدوات او المباني.
* يجب على العميل أن يعلم المؤجر في حالة استعمال لهذه العقارات أو الآلات المؤجر في ا ال غير المتفق عليه.
* يتحمل المؤجر جميع الاصلاحات و مصاريف الصيانة الدورية الناجمة عن الاستعمال العادي للعقارات و المنقولات.
* يقوم العميل بتأمين الأصل المستأجر من جميع الأخطار .
* يستطيع العميل تاجير الاصل المؤجر الى عميل آخر و ذلك بعد الاستئذان من المصرف .
* يجب أن تحدد مدة التأجير و أجل التسديد و اجمالي الكراء مع اقساط البيع في العقد

أ.2 - تأجير العقد: ينتشر استخدام هذه الصورة من التأجير بالنسبة للسيارات و السفن ، حيث يتعاقد المؤجر ليس فقط على تاجير استخدام سيارات معينة ، بل على استخدام عدد معين من السيارات لفترة تقل عن حيا ا الانتاجية هنا يتحمل المؤجر تكاليف الصـيانة و الاصلاح ، بل و احلال السيارة ضريبة الطريق أو ما يناظرها فـي حالة و جودها

أما المستاجر فيتحمل دفع اقساط معينة بشكل دوري مقابل حصوله على خدمة سيارة أو قافلة السيارات محل التعاقد غير أن بعض العقود تنص على تحمل المستاجر بأعباء الصيانة الضريبة....الخ، بدلا من المؤجر.

أ.3- التاجير قصير الأجل تتم هذه الصورة بان الأداء محل التعامل سبق شراؤها بمعرفة المؤجر و يتم است الها من المخزن و على أساس قصير الأجل.

ب- الائتمان الايجاري التشغلي (العملي): يطلق عليه بالتأجير الخدمي و هو يمثل مصدر تمويل للمستأجر اذ يزوده بالأصل المطلوب دون الحاجة الى شرائه ، و تتحمل الشركة المؤجرة مصاريف الصيانة على ان يتضمن قسط الاستئجار تكلفة هذه العملية ، وتكون عادة

مدة الاستئجار أقل من العمر المتوقع للاصل المستاجر و هذا يعني ان تكلفة الايجار لا تكفي لتغطية التكلفة الكلية (اجمالي اقساط الايجار≠ تكلفة الاصل محل التاجير) و يتم تغطية هذه الاخيرة من اعادة تاجير الاصل الى مؤسسة مستاجرة اخرى أو من حصيلة بيع الأصل ذاته في اية فترة العقد و عقود الايجار العملي عادة ما تعطي للمستاجر حق الغاء العقد و ارجاع الأصل قبل انتهاء مدة العقد الاساسية

وينتشر استخدام هذا النوع من التاجير في حالات السلع التي تتعرض لتغيرات التكنولوجية سريعة مما يعطي للمستاجر الفرصة في احلال اصل حديث محل آخر قديم و من ثم استخدام تكنولوجيا أحدث. المقارنة بين الائتمان الايجاري المالي و الائتمان الايجاري العملي .

يتعلق الأمر بالنسبة للمستاجر بتمويل استعمال و ليس اكتساب في الاعتماد الايجاري التشغيلي مثلما هو الأمر في عملية الاعتماد الايجاري المالي لان في الايجار التشغيلي لا يوجد تحويل للملكية ، و لكن ارجاع التجهيزات المؤجرة.كثير

الجـدول رقم1:جدول بمقارنة الائتمان العملي و الائتمان التشغيلي .[1] .

عناصر المقارنة	الائتمان الايجاري التمويلي	الائتمان الايجاري التشغيلي
مدة العقد	مدة العقد طويلة تصل الى مايقارب من العمر الافتراضي للأصل	مدة العقد القصيرة لا تتجاوز الفترة التي يحتاج فيها لمستاجر للأصل لأداء عمل معين و عادة ما تجدد سنويا.
مسؤولية تقادم الأصل	يتحمل المستاجر مسؤولية عدم صلاحية الاصل سواء بالهلاك أو التقادم.	يتحمل المؤجر مسؤولية عدم صلاحية الاصل سواء بالهلاك او التقادم.
الصيانة و التامين	المستاجر يتحمل تكاليف الصيانة و اصلاح الاصل و كذا تكلفة التامين عليه خلال فترة التعاقد.	المؤجر يتحمل تكاليف الصيانة و الاصلاح الاصل و تكاليف التامين عليه خلال فترة التعاقد مالم ينص عليه عقد اتفاق على غيره ذلك.
العلاقة بين المؤجر و المستاجر	تكون العلاقة بينهما معقدة و متشابكة لذلك تحتاج لقانون ينظم هذه العلاقة و يحافظ على حقوق كل طرف بينهما و ذلك بسبب طول فترة التعاقد و الأهمية النسبية لقيمة.	العلاقة بين المؤجر و المستاجر تتسم بالسهولة و لاتثير مشاكل قانونية و ذلك لقصر فترة التاجير.
مال الملكية	العقد: يكون للمستاجر حرية اختيارات بين ثلاثة بدائل في اية مدة العقد. ا:أن يعد الاصل الى المؤجر. ب:أن يعيد تاجير الاصل لمدة اخرى ج: شراء الأصل من المؤجر .	لا يجوز للمستاجر ملكية أو شراء الأصل المؤجر في اية مدة العقد بل يرد الأصل محل التاجير الى المؤجر مرة أخرى.
نظم الغاء التعاقد	لايجوز الغاء عقد الايجار خلال المدة المتفق عليها في العقد من قبل أحد طرفي العقد و لكن لا بد من اتفاق الطرفين.	يجوز الغاء عقد الايجار من قبل المستاجر خلال المدة المتفق عليها في العقد و في هذه الحالة يلتزم المستاجر بسداد الايجار عن فترة استغلال الأصل مع تطبيق ما قد يكون متفق في مثل هذ ه الحالات.

2- الائتـمان الايجـاري حسب طبيعة المـوضوع :

أ- الائتمان الايجاري للأصول المنقولة يستعمل هذا النوع من الائتمان الايجاري من طرف المؤسسة المالية لتمويل الحصول على أصول منقولة تتشكل من تجهيزات و ادوات استعمال ضرورية لنشاط المؤسسة المستعملة ، و هي كأنواع الائتمان الايجاري الأخرى تعطي على سبيل الايجار لفترة محددة لصالح المستعمل سواء كان شخصا طبيعيا أو

----

(1) محمد كمال خليل الحمراوي ،المرجع السابق ص :428.

شخصا معنويا لاستعماله في نشاطه المهني مقابل ثمن الايجار ، وفي اية هذه الفترة تعطي لهذا المستعمل فرصة تجديد العقد لمدة أخرى أو شراء هذا الأصل أو التخلي عنه ائيا.

وتحسب مدة العقد في حالة قرض ايجار المنقولات على أساس الحياة الاقتصادية للأصل و امكانية الاهتلاك الجبائي الذي يسمح ا من طرف الادارة الجبائية ، وغالبا ما تتراوح هذه المدة بين 03 الى 07 سنوات.

ب- الائتمان الايجاري للأصول غير المنقولة (العقارات) [1] : يتمثل الفرق الأساسي في موضوع التمويل ، حيث ان هذا النوع يهدف الى تمويل اصول غير منقولة تكلفتها اكبر و مد ا اطول ، وتتراوح عادة مابين 15 و 20 سنة.

في نهاية فترة العقد تتاح للمؤسسة المستاجرة امكانية الحصول نهائيا على الاصل حتى و لو كان ذلك تنفيذ بمجرد وعد انفرادي بالبيع ، أو تتاح لها امكانية الاكتساب المباشر أو الغير المباشر للأرض التي أقيم عليها البناء ، أو تتاح لها أخيرا امكانية التحويل القانوني لملكية البناء المقام على أرض هي أصلا ملك للمؤسسة المستاجرة.

مقارنة بين الائتمان الايجاري للأصول غير المقولة و المنقولة (العقارات).

تكون درجة التعقيد في الائتمان الايجاري للأصول غير المنقولة أكبر منها في النوع الأخر حيث ينبغي ايجاد الأرض التي تقوم عليها المباني ، ثم القيام في مرحلة ثانية بتشييد هذه المباني مع كل ما يرافق ذلك من تعقيدات اجرائية ووقت طويل لانجاز المشروع و تعقيدات نفعية تتعلق بملائمة هذه العقارات للأنشطة المهنية الخاصة بالمؤسسة المستاجرة بينما تكون التعقيدات المرتبطة بالائتمان الايجاري للأصول المنقولة أحق من ذلك بكثير.

في حالة الائتمان الايجاري للأصول غير المنقولة يتطلب الأمر تدبير أموال طائلة تفوق بكثير الاحتياجات الى الأموال في حالة الأصول المنقولة ، الأمر الذي يدفع الى البحث عن صيغ ملائمة لاتمام العملية ، و من بين هذه الصيغ المتاحة اشراك المستفيد في تنفيذ العملية سواء بمساهمته في تقديم الأرض لتشييد المباني أو تقديم جزء من رأس المال.

3- **الائتمان الايجاري حسب الاقامة :** ينظر في هذين النوعين من قرض الائتمان الايجاري الى الاقامة كمحدد أساسي بين المحلي و الدولي.

أ- **الائتمان الايجاري المحلي :** يمكن القول عن الائتمان الايجاري أنه محلي عندما تكون كل الأطراف المتعاملة به (شركة قرض الايجار ، المستاجر ، المورد) مقيمة بنفس البلد.ولما تقوم شركات قرض الايجار بفتح فروع لها في الخارج من أجل ممارسة قرض الايجار فهذه الأخيرة تمارس في الحقيقة قرض الايجار محلي في الدول التي قامت فيها.

ب- **الائتمان الايجاري الدولي**(2) **:** يمكن القول عن علاقة قانونية انها دولية اذا كان أحد الأطراف المتعاقدة يقيم في بلد غير بلد الأطراف الأخرى و يتمثل مضمن هذه العملية في قيام المصدر ببيع سلعة الى مؤسسات متخصصة أجنبية و التي تقوم بالتفاوض مع المستورد حول اجراءات ابرام عقد ايجاري و تنفيذه. بمعنى آخر يعتبر الائتمان ايجاري دوليا في الحالات الأربع التالية :

(1) الطاهر لطرش : المرجع السابق.ص98

(2) - SIGONNY ANDRY. PME et son financement .paris .organisation .1994 P.109

- المورد و المؤجر يقيما في نفس البلد بينما المستاجر في بلد آخر.
- المورد و المستاجر المؤجر يقيمون في ثلاثة بلدان مختلفة.
- المورد يقيم في بلد و المؤجر و المستاجر يقيمان في بلد آخر.
- المورد و المستاجر يقيمان في نفس البلد و المؤجر في بلد ثاني.

وللائتمان الايجاري الدولي عدة مزايا يذكر منها :

* يعتبر الائتمان الايجاري الدولي مقيدا عنما يكون هناك تطور تقني لأنه يتمثل أقل خطر من الشراء.
* يسمح للمجموعات متعددة الجنسيات باسترجاع تدفقات نقدية للفروع بسهولة .
* في البلدان ذات الخطر السياسي فانه عندما تكون الأصول على شكل الائتمان الايجار يكون هذا أفضل لاسترجاع هذه الأصول ، ويكون من الأفضل أيضا التفرقة بين الملكية و الاستعمال.
* امكانية التمويل بالعملة الصعبة و هذا راجع الى مكان الجهة الممولة الى ضمان حق الملكية.

4- **الأنواع الأخرى للائتمان الايجاري:** لا يقتصر الائتمان الايجاري عن الأنواع المذكورة سالفا بل هناك عدة أنواع و أشكال نعرض بعضها فيمايلي:

أ- **الائتمان الايجار العكسي :** يستعمل هذا النوع أكثر في الأصول العقارية حيث يسمح للمؤسسة الراغبة في الحصول على سيولة فورية لمواجهة احتياجاتها المالية عن طريق تنازلها لصالح شركة قرض الايجار عن أصولها الخاصة ، مع احتفاظها بحق الاستعمال ، و التزامها بدفع الايجار مقابل هذا الحق ، لتتمكن في آخر المدة من اعادة أصولها

ب- **ائتمان الايجار المظهر :** يكون ائتمان ايجار المظهر ، عندما تقوم مؤسسات قرض ايجار بشراء الأصول الانتاجة من المصنع ، حيث تسمح لهذا الأخير بالاحتفاظ بها و تأجيرها لآخرين. و المخذذ التالي يوضح ائتمان ايجار المظهر .

ج- **الائتمان الايجاري المباشر و غير المباشر :** يتوقف الأمر في هذه الحالة من الائتمان الايجار على وجود وساطة مالية مصرفية او غير مصرفية أو عدمها .

د- **الائتمان الايجار للصيانة:**(1) هنا يحدث ازدواج بين الخدمات المالية والخدمات الفنية و بذلك فان من يقدم هذا القرض غالبا يكن منتج أو مورد للأجهزة و الآلات الانتاجية وكل مايفعله هو تقديم الصيانة و العناية و الخدمة بعد البيع للأجهزة و الآلات التي توضع

تحت تصرف المستفيد أو المستاجر بواسطة الممول أو المقرض (المؤسسة المالية أو المصرفية المتخصصة) على أن يتضمن الأقساط و الأجرة المدفوعة مقابل نفقات الصيانة و الخدمة.

يستطيع المنتج أوالمورد أن يؤمن بواسطة قرض الايجار المخصص للصيانة لزيادة ارباحه ، كما يستطيع المقرض ، ان يحتفظ بالأجهزة و الآلات المملوكة له بطريقة غير مباشرة في حالة جيدة ، محملا المستفيد أو المستاجر نفقات الصيانة للاصلاح الدوري ، وهـذا بالطبع في مصلحة المقرض او المالك او المـؤجر ،

وخاصة أنه يضع في اعتباره امكانية بيع أو اعادة تاجير هذه الاجهزة و الآلات في ـاية مدة العقد.

---

(1) مصطفى رشدي شيحة – النقود و المصارف و الائتمان –دار الجامعة الجديدة للنشر – سنة 1999 ص : 331.

هـ - الائتمان الايجاري بالترك : الائتمان الايجاري بالترك ويتضمن أيضا وضع الاجهزة والآلات تحت تصرف المستاجر أو المقترض ولكن لمدة ائتمائية تقل عن مدة الحياة الاقتصادية للأجهزة و الآلات و بحسب الأصل لايترتب عليه أية امكانية لتمويل ملكية الأجهزة و الآلات من المؤجر الى المستاجر و يقيد المؤجر قيمة السلعة في جانب الأصول الخاصة بميزانية و في حالة انقضاء أو ايقاف الايجار تعود السلعة الى المؤجر.

رابـعا: آليـة التمويـ ـ ـ ـل بالائتمـ ـ ـان الايجـ ـ ـاري.

سنتناول مراحل سير عملية الائتمان الايجاري وجوانبه المتعددة و دوره في تمويل التنمية الاقتصادية ، مع ابراز المكانة التي يمتاز ـا.

1- مراحـل سيـر عمليـة الائتمـان الايجـ ـاري: كغـيره من صيغ التمـويل للائتمان الايجـاري عدة مـراحل وهي :

* يقوم العميل باختيار المورد الذي يشتري من عنده الاستثمار و يتفق معه على موصفات هذه الأخيرة.
* بعد اختيار المستأجر الاستثمار المناسب يقدم المورد الوثائق المتعلقة ـذا الاختيار مثل الفتورة الأولية فيها ثمن و موصفات هذه الاستمار.
* يقوم العميل بابداع طلب تمويل بالايجار مرفوقا بفاتورة أولية مع بقية الملف المطلوب.
* بعد دراسة ملف التمويل و تحديد مدى المخاطرة فيه و كذا مردوديته يقوم المؤجر بعد قبول الطلب بفتح تمويل لصالح العميل بخصم المبلغ الاجمالي للفاتورة.
* يعلم المؤجر المورد بشراء ما انفق عليه العميل مع المورد من آلات أو عقارات.
* يقوم المورد و المؤجر بجميع الإجراءات الادارية و ذلك بتحويل ملكية الاستثمار من المورد الى المؤجر.
* يشعر المصرف العميل (المستأجر) باستقبال الآلات و قبل استقبال العميل لتلك الآلات يقوم بامضاء عقد تأجيري مع المؤجر مع وعد المصرف (المؤجر) ببيعها للعميل عن طريق أقساط متفق عليها في ـاية المدة.

2- : مختلـف جوانـب الائتمـان الايجـاري

أ/الجـوانب الاقتـصادية : يحقق التعامل بالائتمان الايجاري مجموعة من المزايا الاقتصادية من أهمها دفع عجلة التنمية الاقتصادية و تشغيل المزيد من العمالة في انتاج سلع و خدمات و تسهيل عمليات الاحلال و التطوير ، مما يساعد الملاحقة المستمرة للتطور التكنولوجي ، و من ثم رفع جودة الانتاج مع خفض تكلفته و فتح أسواق جديدة كما يساهم في الحد من آثار التضخم على تكلفة المشروعات فهو يقضي على فترات الانتظار التي تحتاج اليها المؤسسات لطرح أسهم جديدة أو تكوين احتياطات مما يؤدي الى ارتفاع تكلفة الأسعار.

هذا بالاضافة الى تحسين ميزان المدفوعات في حالة التأجير من الخارج في حدود الدولة اذ تقتصر التحويلات للخارج على القيمة الايجارية فقط بينما يتم تحويل كامل قيمة الأصل الرأسمالية للخارج في حالة شرائه.(1)

وبالرجوع الى الأساس الايديولوجي و النظري للائتمان الايجاري ، وفيما يتعلق بنظرية رأس المال ، فان الخلاف الايديولوجي بين أفكار المدارس الكلاسيكية و الكيـ ية و النيوكلاسيكية ، حول تحليل مشكلة النمو و تقييم رأس المال و دوره في هذا النمو يفسر الى حد ما موقف هذه الطريق

(ائتمان الايجاري) فالفكر الكلاسيكي يعتبر التراكم الرأسمالي المؤشر الحاسم في النمو حيث ان أساسه زيادة كثافة رأس المال على حساب العمل ، و يتجلى هذا المظهر في توضيح دور الملكية

(ملكية عوامل الانتاج المادية و خاصة الأجهزة و الآلات) على حساب العوامل الأخرى.

أما الاستثمار في النموذج الكيـ ي يعمل على زيادة الطاقة الانتاجية للاقتصاد و يركز على الفكرة الأساسية من أن العائد المتوقع من السلعة الرأسمالية و الانتاجية أهم بكثير من مجرد خيارا ـا أو تملكها .

أما الفكر النيوكلاسيكي فقد أضاف التقدم الفني ارتفاع فاعلية عوامل الانتاج و التي ترتبط بعملية التجديدات الفنية ، كعوامل أساسية في رفع معدلات النمو في الاقتصاد ، وهذا ما يوافق مع دور طبيعة الائتمان الايجاري.

وبصفة عامة فان هذه الطريقة تعبر عن تعاون و ثيق بين رجال المال و رجال الصناعة المنتجة أو المستخدمة للأجهزة و الأدوات الانتاجية و في الواقع فنحن أمام علاقة جديدة بين المقترضين و المقرضين ، فهي علاقة مشاركة مؤقتة بين المالك و المستخدم للأجهزة

أثناء مدة العقد ، وبناءا على هذه العلاقة نجد أنفسنا أما تطوير و تحديد لطرق التمويل و الائتمان من حيث الطبيعة و الأهداف و الآليات و الأداء و التكلفة و التقييم.(1)

ب- الجوانب المالية : قرار الاستثمار في حقيقته هو "قرار مالي" و بمعنى آخر فان المؤسسة عندما تريد زيادة طاقتها الانتاجية أو تجديدها ، فهو يسعى في نفس الوقت لتحقيق عائد نقدي مادامت هذه الزيادة سوف تستلزم نفقة استثمارية جديدة ، و من ثم فقرار الاستثمار المالي سوف تحد الطريقة المناسبة للتمويل كدالة للعائد أو العوائد التوقعية ، وعليه سوف يتعرض لثلاثة قيود (2)

ب.1 قيـد فـني : يتعلق بظاهرة العمر الاهتلاك الطبيعي و بعمر الاهتلاك الاقتصادي للأجهزة و الآلات الانتاجية فالعمر الفني يتمثل في الاهتلاك الطبيعي أي تناقص الانتاجية الطبيعية للآلات و انخفاض درجة كفايتها

و هذا ما يقلل تدريجيا من العوائد و المنافع المنتظرة من استغلالها ، أما ظاهرة الاهتلاك الاقتصادي فتبدو و عندما تتناقص منفعة رأس المال الاقتصادية باكثر ما يناقص عمره الوظيفي و هذه الظاهرة هي تتجه التقدم الفني الذي يقدم لنا باستمرار آلات و أجهزة حديثة ذات فعالية انتاجية أكبر من الأجهزة القديمة و تظهـر عندئذ ضـرورات الاحلال

(1) مصطفى رشدي شيحة .المرجع السابق–ص :572.

(2) نفس المرجع ص :574.

المستمر ، وهذا ما يستلزم البحث عن رؤوس الأموال و التمويل المستمر ، و من هنا تبدو أهمية خلق قنوات تمويل مستمرة تربط بين رأس المال المالي و رأس المال الصناعي ، وهذا هو المظهر الأول الائتمان الايجاري.

ب2/قـيد مـالي : يتعلق بالعائد من الاستثمار و ضرورة تحقيق مستوى من الأرباح و العوائد لايقل عن نفقة الاستثمار فالمشروع هو وحدة مالية تبحث عن احسن الطرق لاستغلال أصولها النقدية ، لذلك فان الكثير من القرارات الاستثمارية من الناحية التمويلية تراعي دائما أن يغطي العائد من هذا الاستثمار تكاليفه ، ومن هنا بدأ المظهر الثاني للائتمان الايجاري " أن الآلة تدفع ثمنها من عائد تشغيلها".

ب.3/القيـد الثـالث : يعتبر امتداد للقيد الثاني بحيث أن يكون لدى المشروع القدرة على تحقيق السيولة المستمرة و المستقلة ، فالأصل الاستثماري لا يحقق عائدا أمر واحدة فالتكلفة تدفع مرة واحدة و تسترد على أقساط توزع على القدرة التي تعمل في خلالها الآلة أو مدة الائتمان و هذا هو المظهر الثالث للائتمان الايجاري .

ان مخطط التمويل كأداة مستعملة في التسيير المالي يحدد ويوضح لنا الاحتياج المالي من التمويل السنوي لنشاط ما ، ولم تكن لتقنية الائتمان الايجاري أهمية في مخطط التمويل . و لتوضيح أهمية الائتمان الايجاري في مخطط التمويل تقوم بمقارنة بين تكلفة التمويل التأجيري و تكلفة امتلاك الأصل الانتاجي ، من خلال الاقتراض المباشر من البنك بمعنى آخر المقارنة بين التغير الجزءي . وسنحاول استعراض أسلوب المقارنة بصورة مبسطة بقدر الامكان.(1)

*** افتراضات النموذج (2):**

- سوق الأصل الانتاجي تسوده ظروف السوق التنافسية.
- يتساوى المؤجر و المستأجر في كل من :
  + العبء الضريبي.
  + سعر الأصل الانتاجي .
  + نمط الاهتلاك المطبق.
  + قيمة الجودة المتوقعة في اية حياة الأصل الانتاجية.
  + سعر الفائدة السائد في السوق.
- ثبات اجمالي تكلفة الصيانة في حالتي قيام مستخدم الأصل بشراء هذا الأصل فيتحمل ا كاملة أو يستأجره فيتحمل ا المؤجر بالكامل أو يتم توزيعها بين المؤجر و المستأجر وفقا للاتفاق خاص بينهما.
- أن هناك عدد كبير من مؤجري و مستأجري الأصل الانتاجي محل التأجير هذا و قد أثبت البعض أن المفاضلة بين التاجير و الشراء في ظل هذه الافتراضات أمر محل نظر ، حيث يتعادل الأسلوبان فيما يحققانه من اضافة الى ثروة المشروع المستاجر أو المقترض.

(1):مصطفى رشدي شيحة .المرجع السابق، ص :573

(2) - *BAGNASCO. .aet .SABEL.C.F ; PME et deveppement économique en Europe. La découvert* 1994 P.163

و الواقع أن هذه الافترضات غير واقعية ، فاسقاط اقتراض واحد أو أكثر مثل اختلاف عبء الضرائب أو عبء الصيانة بين المؤجر و المستأجر ...الخ سيؤدي الى اختلاف أسلوب التأجير عن أسلوب الاقتراض للشراء فيما يحققانه من منافقع ، مما يؤثر في النهاية على قرار المشروع مستخدم الأصل الانتاجي في مفاضلته بين التأجير و الاقتراض للشراء فاذا افترضنا ان :

W = الأصل الانتاجي محل الاهتمام.

S:التغير في قيمة الأصل الانتاجي.

Z = تيار تدفق التقدمي المولد عن استخدام الأصل.

I_0 = :التدفق الخارجي و المبدءي أي التدفق المتحقق في الفترة الأولى و الذي يدفعه المشروع في البداية للحصول على الأصل الانتاجي محل التاجير.

V = القيمة السوقية للمتغير بين الأسواق.

و منه فان : $SW = V(Z)-I_0$

لذلك فانه في حالة شراء الأصل نجد قيمة I_0 تمثل ثمن هذا الأصل ، لكنها تساوي الصفر في حالة التأجير و في حالة الأخيرة تصبح Z ممثلة لصافي مدفوعات التأجير بعد الضريبة على ان هدف المشروع في كافة الحالات هو تعظيم قيمة W من هنا يتم تفضيل أسلوب الحصول على الأصل و الذي يعظم أي يحقق قيمة عظمى لـ SW وبطبيعة الحال يتم احترام شرط عدم السلبية.

اذن ماهو التمويل الذي له مزايا من الجانب المالي الائتمان الايجاري له امتيازات فكلما كان معدل حساب القيمة المضافة مرتفع كلما كان الفرق بين الائتمان الايجاري و الشراء بالاموال الخاصة مرتفع .

ج- الجـوانب المحـاسبية :منذ ظهور الائتمان الايجاري غالبا ما يعود التسجيل المحاسبي الى المؤجر (المالك القانوني) فيما بعد ظهرت قواعد كان هدفها على مستوى المحاسبي ترجمت الملكية للأصل و التي تعود في حالة الائتمان الايجاري المالي الى المستأجر.

فالسؤال المطروح كيف يتم قياس الأصول و الخصوم طويلة الأجل المترتبة عن عقود الايجار طويلة الأجل ؟ و يتم الاجابة على هذا السؤال كمايلي [1] :

يتم تحديد تلك القيم من خلال حساب القيمة الحالية لأقساط الايجار المتفق عليها خلال فترة العقد ، وبعبارة أخرى يتم رسملة قيمة هذه الدفعات في بداية العقد و التي تمثل فرضا القيمة السوقية لهذا الأصل المستأجر الذي تتجلى قيمته في حساب الأصول الثابتة و الخصوم طويلة الأجل في سجلات المستأجر و يترتب على ذلك أن يقوم المستأجر دوريا بحساب الاستهلاك و تحميله على ايرادات السنة المالية المختصة و بنفس الأسلوب يقوم المؤجر بمقابلة تكلفة شراء الأصل بقيمه السوقية (و التي تعادل القيمة الحالية لعقد الايجار) لحساب مقدار الربح او الخسارة الناتجة عن تلك

(1):محمد كمال الحمزاوي ، المرجع السابق.ص:41.

المعاملة و اثبات تلك القيمة في حساب المدنين ، و يقوم كل من المؤجر و المستأجر باثبات دفعات الايجار الدورية المستلمة و المدفوعة في سجلا م المحاسبية كالآتي :

- في سجلات المؤجر: جزء من الايجار سدادا لحسابات مديني الايجارات و الآخر ايرادات فوائد.
- في سجلات المستأجر : جزء من الايجار سدادا لحسابات دائني الايجار و الأخر مصروف فوائد.

و تتم التعرض الى تطبيق قواعد المحاسبة في بعض أنواع الائتمان الايجاري بالنسبة للمستأجرو المؤجر.

ج1- بالنبسة للمستاجر :

*** الائـمان الايجـاري التشغيـلي :**[1] : يقوم المستأجر بتحميل ايرادات الفترات المالية الجارية بمصرفات الايجار الدوري الذي يقوم بسداده الى المؤجر كمصروف.

و يرعي هنا أن يترتب على مثل هذه العقود آثار على المركز المالي للمستأجر حيث لا نسجل أي من قيمة الأصل أو الالتزامات المترتبة على العقد في الدفاتر المحاسبة للمستأجر ، و يتم ادراج مصروف الايجار السنوي ضمن عناصر المصروفات الجارية في قائمة الدخل.

*** الائتمان الايجاري المالي :** يقوم المستأجر في عقد الائتمان الايجاري المالي بالقيد المحاسبي كما لو كان عقد شراء أصل ثابت مقابل التزامات طويلة الأجل أو بعبارة اخرى شراء أصل على حساب طويل الأجل و بناءا عليه يتم اثبات كل من الأصل و الالتزام المبلغين متساويين لأيهما أقل.

ا-القيمة الحالية للحد الأدنى لقيمة العقد و تشمل على العناصر التالية :

- الحد الأدنى للدفعات ايجار الدورية وهي تلك الدفعات المطلوبة من المستأجر بمقتضى عقد الايجار.
- قيمة حق الشراء الأصل المخفضة أو أي من العنصرين التاليين اذا لم يكن للمستاجر حق الشراء.
- القيمة المتبقاة للأصل و التي يلزم ا المستأجر في اية العقد.
- قيمة الغرامة التي قد يلتزم ا المستأجر في حالة فشله في تجديد العقد او تمديد فترة سيرانه.

ب-القيمة السوقية العادلة للأصل المستأجر في تاريخ بداية تنفيذ عقد الايجار.

ج.2: بالنسـبة للمـؤجر :

*** الائتمـان الايجـاري التشغيـلي**(2) : يتم تسجيل دفعات الايجار التي يتسلمها المؤجر تحت هذه الطريقة في الحساب الايرادات الخاصة بالاصول المؤجرة ، وقابل ذلك يقوم باستهلاك تلك الأصول و تحميل قيمها على ايرادات نفس الفترة بالاضافة الى كافة المصروفات الأخرى مثل الصيانة و الضرئب و التامين و ما الى ذلك .

ويجب التمييز بين أصول الشركة الثابتة التي تقوم باستخدامها و تلك التي تقوم بتأجيرها لفترات طويلة الأجل حيث تقيد الأصول المؤجرة في حساب مستقل باسم " مباني و آلات مؤجرة للغير" أو " استثمارات في أصول مؤجرة للغير ضمن عناصر الأصول الثابتة"

(1) سميرمحمد عبد العزيز –المرجع السابق.ص:97.

(2) سميرمحمد عبد العزيز –التاجير التمويلي –مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية الاسكندرية الطبعة الأولى ، 2001 .ص:99.

و يجب كذلك التمييز بين الايرادات و المصروفات الخاصة بالأصول المؤجرة و باقي الايرادات و المصروفات الأخرى التي تحققها المنشأة عندما تبلغ نتائج عمليات التأجير قدرا هاما له أثرا ملحوظ على الدخل السنوي للمؤجر.

*** الائتـمان الايجـاري المـالي :**يقوم المؤجر باستبدال حساب الأصل المؤجر بحساب "مديني عقود الايجار" وحتى يمكن اعداد القيود اللازمة لاثبات العقد المالي لا بد من توفر المعلومات التالية :

- اجمالي الاستثمارات و تشمل على الحد الأدنى القيمة العد بالاضافة الى قيمة الأصل المتبقاة غير مضمونة التي قد يحققها المؤجر في اية فترة عقد الايجار ، ويمثل اجمالي الاستثمارات هذا مقدار اجمالي مدين عقود الايجار.

- ايرادات الفوائد غير المحققة و تساوي الفرق بين اجمالي الاستثمارت و القيمة الدفترية للأصل في سجلات المؤجر.

- صافي الاستثمارات يساوي الفرق بين اجمالي الاستثمارات و ايرادات الفوائد غير محققة و يتم اثبات قيمة اجمالي الاستثمارات في حساب مديني عقود ايجار عند بداية تنفيذ عقد الايجار ، ثم استبعاد جزء من ارادات الفوائد غير المحققة في اية كل سنة خلال سنوات عقد الايجار ، ويتم اثبات ايرادات الايجار المحتملة مثل تلك التي تحدد قيمتها كنسبة من المبيعات المستقلة.

د- الجـوانب الجبـائية : في الائتمان الايجاري للمنقولات ، و بالنسبة للمستأجر و من وجهة نظر جبائية تعتبر أقساط الايجار تكاليف استغلال مخفضة في الوعاء الضريبي حيث أن مدة العقد تحسب على أساس العمر الاقتصادي للأصل و امكانية الاهتلاك الجبائي.و بالنسبة للرسم على القيمة المضافة على أقساط الايجار تظهر من طرف المؤجر في الفاتورة و تسترجع من قبل المستاجر.

أما فيما يخص قرض ايجار العقارات يمكن للمؤسسة المستأجرة تخفيض أقساط الايجار المدفوعة خلال مدة الايجار ، و عند اكتساب المبنى عند اية العقد يتطلب أحيانا اعادة ادماج جبائي في الأرباح الخاضعة للضريبة.

يظهر النظام الجبائي الخاص بالائتمان الايجاري للعقارات ، أكثر منه فائدة مادام أنه يسمح ، أخذا بالاعتبار امكانية تخفيض أقساط الايجار من جهة باهتلاك جبائي متسارع للمباني ، ومن جهة أخرى يسمح اهتلاك الأراضي اعادة الادماج الجبائي لا تفقد الا جزء من هذه الميزة.

" و هناك ميزة أخرى مطبقة في الولايات المتحدة الأمريكية حيث يقرر اعفاء ضريبي في شكل الضرائب دائنة ، لصالح الممول نسبة معينة تطبيقا لسياسة تشجيع الاستثمار الرأسمالية الجديدة ، ويلاحظ أن هذه الضريبة الدائنة بخصم من الضرائب المستحقة عليه و ليس من وعاء الضريبة ، كما أ ا قابلة لتحويل استخدامها الى مستأجرة الأصل ".

هـ- الجـوانب القـانونية :تتيح عملية الائتمان الايجاري للمشروع الحصول على الأصل للمباشرة نشاطه دون أن يكلف بدفع الثمن فورا اذ تحدد المؤسسة الراغبة في الحصول على هذا النوع من الائتمان نوعية الآلات التي تلزمها و مواصفت الفنية ، كما تختار المورد الذي يمدها بالتجهيزات و الآلات بعدها تطلب المؤسسة من المؤجر أن يشتري الأصول التي اختارها دف تأجيرها لها في مقابل الالتزام بدفع أقساط الايجار التي يتفق عليها طيلة مدة التعاقد فاذا وافق المؤجر أو المؤسسة الائتمان الايجاري على طلب المشروع (المستأجر) يبرم معه عقد الائتمان الايجاري ، وهنا يقوم الخلاف حول التكييف القانوني العقد الائتمان الايجاري.

يبدو من الوهلة الأولى ان الائتمان ايجاري ، يعد في جوهره عقد بيع مقابل الثمن أجل مع احتفاظ البائع بحق الملكية ، فتشتري مؤسسة قرض ايجار الآلة التي يرغب المستأجر في الحصول عليها ثم يقوم ببيعها بالأجل الى مستأجرها مقابل المبالغ الدورية(الأقساط) التي تحصل عليها مع احتفاظها بحق الملكية على سبيل الضمان لحين الوفاء بكامل الثمن.

غير أن هذا القول فيه مزج بين الائتمان الايجاري و البيع الايجاري ، فهذا الأخير يختلف عن الائتمان الايجاري ، حيث تنتقل الملكية المال محل عقد البيع الايجاري تلقائيا في اية مدة العقد الى المستأجر اذا أوفى بالدفعات الايجارية الواجبة بينما الائتمان الايجاري يترك للمستأجر ثلاث اختيارات عند اية العقد اما تجديد العقد أي اعادة تأجيره مدة أخرى مقابل أقساط جديدة و مخفضة ، أو اعادة الأصول المؤجرة أو شرائها من المؤجر بقيمة متبقية.

وهناك تصور آخر لعقد الائتمان الايجاري ، يتمثل في اعتباره قرضا مضمونا بحق الملكية ، فمؤسسة الائتمان الايجاري تقرض عميلها الأموال اللازمة لشراء الآلات و التجهيزات المشتراة كضمان لحين الوفاء العميل بكامل قيمة القرض.

هذا التصور قد يكون مقبولا من الناحية الاقتصادية ، فهو يبرز دور مؤسسة الائتمان الايجاري في منح الائتمان غير أنه لا يستقيم مع نصوص القانون ، فالمشرع نظم عقد الائتمان الايجاري على أساس أنه عقد ايجار من نوع خاص.

ومن الجلي أن الائتمان الايجاري يختلف عن كل صور التمويل الأخرى ، فهو وسيلة من وسائل التمويل العيني يتضمن استخدام عقد ايجار بعد تحرير أحكامه كأداة فنية و قانونية لتحقيق هدف اقتصادي هو منح الائتمان.

ان النظرة التحليلية لعقد الائتمان الايجاري يظهر احتوائه على خمس عناصر أساسية على الأقل يجتمع في عملية واحـدة و هـي:

* وعد متبادل بين الشركة الممولة و المشروع بالايجار في مرحلة تكوين العقد.
* تفوض المشروع في اختيار الآلات و الأجهزة محل العقد و تحديد أوصافها و أنماطها والمورد.
* عقد ايجار الآلات و الأجهزة المشتراة.
* عد غير متبادل تتعهد بمقتضاه الشركة الممولة ببيع الآلات و الأجهزة محل العقد الى المشروع المستأجر في اية مدة العقد.
* عقد بيع اذا أعلن المستأجر في اية مدة العقد رغبته في الشراء.

خامسا: *مزايا وامتيازات الائتـمان الايجاري في تمويل التنمية الاقتصادية في الدول العربية* :

لقد ظهر الائتمان الايجاري وابتكار على يد هذه الدول في مرحلة حديثة من تطور نظم الائتمان وكان ذلك نتيجة للحاجة الى ميكانيزماته لمواجهة العجز و القصور في رأس المال ولهذا حظي بكثير من الاهتمام نظرا للمزايا والامتييازات المترتبة عن اعتماد هذا النوع من الائتمان

1- مزايـــا الائتمـــان الايجـــاري.

ان التطور السريع الذي حققه الائتمان الايجاري رغم حداثة نشأته و انتشاره الواسع في مختلف اقتصاديات دول العالم ، يرجع الى هذا ما حققه هذا القرض من مزايا لكل طرف من أطرافه :

أ- المزايـــا بالنسبة للمـــؤجر :

- تمثل ملكية الأصل التجهيزات ضمانا أفضل من الرهن العقاري.
- لايتحمل المؤجر خطر عدم الوفاء من طرف المستأجر في حالة افلا س هذه الأخيرة مقارنة مع الأخطار المتعلقة بقرض عادي ، لأن المؤجر يملك حقا قانونيا أقوى لاسترداد الأصل لأنه لا يزال المالك القانوني له .
- مرونة و ملائمة في التمويل مما يسهل تسيير السيولة.
- يوفر الائتمان الايجار للمؤجر مجالا خصبا لاستثمار أمواله بعوائد مجزية.
- للمؤسسة المؤجرة أن تستـ ل من ايراد ا قيمة استهلاكات هذه الأصول المؤجرة مما يحقق مزايا ضريبية واضحة لها.

ب- المزايـــا بالنسبة للمستاجر :

يستفيد المستاجر من عدة مزايا منها مايلي :

- حيازة وسائل الانتاج الضرورية دون تملكها و من هنا جاء مبدأ" الفصل بين الملكية و الاستخدام ".
- حل مشكلة التجديد و الاحلال و الاهتلاك دون أي ارهاق مالي.
- تحسين صورة الميزانية المستأجر و تحسين النسب التحليلية المستخرجة من أرقامها حيث لا تظهر الأصول المؤجرة رغم وجودها في التشغيل ، بل يظهر ايجار تلك الأصول في حساب الأرباح و الخسائر كمصروف مقابل ما يتحقق من انتاجية تلك الأصول ، مما يتيح للمؤسسة المستأجرة الحصول على وفر ضريبي.
- الربط بين التمويل و نتيجه النشاط الاقتصادي الممول ومن هنا جاءت العبارة الشهيرة " الآلة تدفع ثمنها من دخلها".
- مواجهة نقص رؤوس الأموال و بصفة خاصة عجز مصادر التمويل الذاتي.
- يعتبر مفهوم ملكية رأس المال من الملكية كهدف الى الملكية كوظيفة و انتفاع و بالتالي الاقتراب من فكرة التنظيم كأساس للمشروع الاقتصادي بدلا من السلطة كأساس للمشروع.
- تجنب أسلوب و أعباء سعر الفائدة عند الاقتراض و بالتالي العقبات التي يثيرها هذا الأسلوب في القروض التقليدية (من حيث ارتفاع الأسعار و تقلبات ثمن الاقتراض).
- يقدم الائتمان الايجاري تمويلا كاملا لقيمة الأصل المستأجر بنسبة 100 %
- مسايرة التطورات التكنولوجية السريعة و بمعنى آخر حل مشكلة التناقص بين العمر الاقتصادي و العمر الفني.

ج- وبالنسبة للاقتصاد لاقتصاديات الدول العربية ككل هذه لطريقة تحقق مايلي :

- دفع عجلة التنمية الاقتصادية.
- سرعة تنفيذ المشروعات لما يوفره الائتمان الايجاري من امكانيات للشركات ما اذا كانت لتوفر لها في غياب هذا النظام.
- التعجيل باقامة صناعات أكثر انتاجية و كذا التسهيل عمليات الاحلال و التجديد للمشروعات مما يساعد على الملاحقة المستمرة للتطور التكنولوجي ، ومن ثم رفع جودة الانتاج مع خفض تكلفته و الاسهام في فتح أسواق جديدة محليا و خارجيا و زيادة مستوى الاستثمارات.

- الاسهام في رفع الانتاجية و زيادة الانتاج المحلي في مختلف ا الات سواء يقلل من الحاجة للاستراد و يزيد من فرص التصدير و يساعد على تحسين أوضاع الميزان التجاري و ميزان المدفوعات .
- خلق المزيد من فرص العمل.
- زيادة المنافسة بين مصادر التمويل المختلفة مما يؤدي الى تخفيض تكلفة التي تتحملها المشروعات.

2- الامتيازات المنتضرة من الائتمــان الايجــاري في تمويل المؤسسات الاقتصادية في الدول العربية :

هناك مسلمات الآن بعد خلافات ايديولوجية متعددة تتعلق بعوامل التنمية الاقتصادية يهمنا منها ما يتعلق بالاستثمارات الانتاجية و الائتمان و أول هذه العوامل أن التقدم الاقتصادي يرتبط أساسا بالتكنولوجيا(تكنولوجيا التصميم ، المواد و العمليات)و تنمية القطاعات الانتاجة ، ويتمثل هذا في تفضيل الاستثمار لصالح الصناعات الثقيلة و الانتاجية على حساب الصناعات الاستهلاكية و الأساس النظري لهذا التفضيل العملي يقوم على أساس أنه لتحقيق نمو اقتصادي سريع و طويل الأمد ، ويتميز بصفته الاستمرارية فان القطاع الذي يقدم وسائل الانتاج ، يجب أن ينمو أكثر من القطاع الذي ينتج سلعا استهلاكية ، و تدخل في اطار الصناعات الانتاجية انتاج المواد الأولية و الأجهزة و الآلات و المستلزمات الانتاج و غيرها فكل مايعتبر من عناصر الانتاج و مستلزمات ووسائله يجب العناية به وتنميته و ثاني هذه العوامل يتعلق بالزراعة و تحديثها ، أي التوسع الأفقي و الرأسي من الطرق و المواصلات و الطاقة و الكهرباء ووسائل الاتصال و غيرها.

و العوامل الثلاثة السابقة ترتبط بسياسة التجهيز و الائتمان الايجاري يمكن أن يساهم في التجهيز الانتاجية ،و المشكلة في موضوع الائتمان الايجاري ، هو التلازم في عملية التمويل ، بين الصناعات الانتاجية و الصناعات التي تستخدم الأجهزة الانتاجية التي تنتجها الصناعات الانتاجية و الجهاز الانتاجي في الاقتصاد المتخلف ضعيف ، فلا توجد فيه صناعات انتاجية ، أي صناعة الأجهزة و أدوات الانتاج ، و معنى تشجيع الائتمان الايجاري في هذا الاقتصاد بالنسبة للصناعات الانتاجية ، هو تنمية الطلب على منتجا ا و زيادة مبيعا ا من الأجهزة و الأدوات الانتاجية و حصولها على ثمن البيع نقدا ، و زيادة السيولة لديها ، و عندما لا تفعل ذلك فكأننا في الواقع ننمي
الواردات الانتاجية ، و تنمي الصناعات الانتاجية الأجنبية ، فهذه الأخيرة هي فقط التي يمكنهاأن تمد الصناعات
الاستهلاكية في الاقتصاد المتخلف بالأجهزة و الآلات اللازمة لتجهيز هذه الصناعات ، في ظل الظروف الحالية للنشاط انتاجي داخل الاقتصاد المتخلف.

كل هذه الاعتبارات تجعل موضوع الائتمان الايجاري ، كما هو مطبق في البلاد المتقدمة لامعتدلة في البلاد المتخلفة مع غياب الجهاز الانتاجي ، وانحصاره في الصناعات التحويلية أو الاستهلاكية ، وتبعيتها للشركات المتعددة الجنسيات ، و انحصار البحث و الاختراع التكنولوجي ، ومحدودية السوق و غياب فكرة الاستهلاكات و الاحلال و التجديد و مقابل هذا الجهاز الانتاجي الضعيف ، تتوافر في الكثير من البلاد النامية الادخارات و الفوائض و لكن هذا الادخار لا يجد له توظيفا استثماريا كافيا ، أو ذو عائد مجزء وان وجد هذا التوظيف ، فهو التوظيف غير رشيد و لايخصص لقطاعات الانتاجية .

ولذلك فان استخدام هذه الوسيلة مشروط بتوافر ظروف معينة هي :

أولها : تطبيق مبدأ الاعتماد على الذات لتنمية القطاعات الانتاجية ، طبقا لخطة استثمارية متكاملة ، على أن يكون دور الائتمان في هذه المرحلة ، ليس فقط مجرد تسويق و تشجيع الطلب على منتجات هذه القطاعات من الأجهزة و الأدوات الانتاجية بل المساهمة في تمويل انشاء هذه الصناعات و تكوينها و تطويرها.

ثانيها : بالنسبة للمشروعات التي ترغب في التجهيز يكون دور الائتمان الايجاري في هذه المرحلة توفير الأجهزة و الأدوات و المنشآت و المباني ، وتشجيعها على الاحلال و التجديد المستمر ، حتى ترتفع كفاء ا و عوائدها و تحقق لها الموارد الكافية لتحقيق التمويل الذاتي ، و التي يسمح لها بالتوسع و النمو.

ثالثها :امتداد نشاط الائتمان الايجاري أو التوظيف عن طريق الائتمان الايجاري الى المشروعات و الانتاج الزراعي ، بغرض تحديث الزراعة ، وزيادة الانتاج و تحقيق الميكنة و الكثافة الرأسمالية كمحاولة لمواجهة عجز العمالة في هذا القطاع.

رابعها : امتداد الائتمان الايجاري أيضا الى تمويل قطاعات التشييد و البنية الأساسية و خاصة أ ا تحتاج الى معدات ثقيلة و ذات تكلفة مرتفعة مما يجعل من تقسيط القيمة الائتمانية تخفيفا لتكاليف الاستثمار في هذه القطاعات.

- خامسها :ان تطبيق الائتمان الايجاري في الدول النامية يجب أن يبدأ بالتدريج بحيث تعطى الأولوية في منح الائتمان للأجهزة و الأدوات التي تنتج في ذات الاقتصاد المتنامي ، حتى نشجع انتاج السلع الانتاجية في البلاد النامية.

سادسها : اعادة تنظيم هياكل منظمات و مؤسسات الائتمان سواء من حيث تجميع الادخارات أو توجيهها نحو التوظيف طويل الأجل ، و توفير الخبرة الفنية و الهندسية و تحقيق التوظيف ذو العائد المرتفع و المتغير ، وربط هذه المؤسسات بالسياسات النقدية و الائتمانية وفي هذا الاطار فمن الضروري النظر الى الاستثمارات التي تمول بواسطة الائتمان الايجاري ، على أ ـا استثمارات تتمتع بالأولوية و بالدعم و بالتكلفة المنخفضة ، على أسا س أن التمويل موجه الى قطاعات ذات أولوية في خطة الدولة و لقد حدث في البلاد المتخلفة ، وبصفة خاصة في البلاد الاسلامية تطور جديد في الفن المصرفي تبلور فيما يسمى البنوك الاسلامية أو بنوك المشاركة".

الخـلاصـة

لقد حاولنا اعطاء تصور عاما للائتمان الايجاري الذي يعتبر كتقنية تمويل حديثة للمؤسسة الاقتصادية، حيث اتسع نطاق التعامل به ليشمل كافة الأصول التي تستخدم في مباشرة الأنشطة انتاجية مما أدى بالادارات المالية في للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة وحتى الكبيرة منها بالمفاضلة بين الاقتراض المباشر من البنوك او التمتع بخدمة الدين. وهذا لما اتاحه من منافع حقيقة للمستعملين له في ظروف اقتصادية تتم بندرة الموارد المالية و تسارع التطور التكنولوجي .

ويهدف المستأجر من خلال استعماله لهذه العملية التمويلية و الانتفاع بأصل المؤجر دون تملكه بينما يعتبر المؤجر ائتمان ايجار بضمان ملكية.

و نظرا للمنافع التي أتاحها هذه التقنية الحديثة نبين أ ا بمزاياها المختلفة و المتعددة هي أنسب التقنيات التمويلية للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة التي تعاني مشاكل عديدة و على رأسها المشاكل المالية الحادة الناتجة عند عدم قدرته على تمويل نفسها ذاتيا.

قـائمـة المـراجـع

I - الكتب باللغة العربية

1- جلال إبراهيم العيد ، محمد صالح الحناوي : بورصة الأوراق المالية بين النظرية والتطبيق ،الدار الجامعية ،الإسكندرية -2002
2 -سمير محمد عبد العزيز –التأجير التمويلي –مطبعة الإشعاع –الإسكندرية –طبعة أولى -2001
3- عبد الغفار – أساسيات التحويل والإدارة المالية – الدار الجامعية – الإسكندرية 2001
4- فريد راغب النجار –إدارة المشروعات والاعمال الصغيرة الحجم –مؤسسات شباب الجامعية –الاسكندرة 1998.
5- لطرش طاهر : تقنيات البنوك – ديوان المطبوعات الجامعية – الجزائر 1998
6- محمد كمال خليل الحمزاوى :اقتصاديات الائتمان المصرفي – منشاة العارف-الإسكندرية – طبعة الثانية 2000
7- محمد مسن – التدبير الاقتصادي للمؤسسة – منشورات الساحل – 2001
8- منير إبراهيم هندي –الفكر الحديث في مصادر التمويل – توزيع منشاة المعارف – الإسكندرية 1998.
9- ال فريد مصطفى – مبادئ وأساسيات الإدارة المالية – دار الجامعية الجديدة للنشر – الإسكندرية -2003 .
10- نبيل عبد السلام شاكر : الادارة الفعالة للأموال والمشروعات – جامعة عين الشمس – القاهرة -1997 .
11- مصطفى رشدي شيخة :النقود ، المصارف والائتمان ،الدار الجامعية الحديثة ،ط1 ،الاسكندرية، مصر ، .1999

II- الكتب بالغة الأجنبية

12- BAGNASCO. .aet .SABEL.C.F ; PME et deveppement économique en Europe. La découvert 1994
13-GIOVANOLI MARIO. Le crédit- bail (leasing) en Europe. développement et nature juridique. Paris .libraire technique 1980
14- GHRIFFITHS STEPHANE et JEN GUY DEGOS .gestion financier / de l analyse a la strategie paris .organisation .1997
15- ROGER MARCHART .J.Reussir nos PME édition dunod .1991
16- ROUYER GERARD et ALAIN CHOINEL .LA Banque et lentreprise .paris .revue banque 1992
17- SIGONNY ANDRY. PME et son financement .paris .organisation .1994